

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

sowie Lagebericht und Bestätigungsvermerk

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Bielefeld

RSM GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Eichendorffstr. 46 · D-47800 Krefeld · T +49 2151 509 0 · F +49 2151 509 200
krefeld@rsm.de · www.rsm.de

Die RSM GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist ein Mitglied des RSM Netzwerks. Jedes Mitglied des RSM Netzwerks ist eine unabhängige Wirtschaftsprüfungs- und/oder Steuerberatungsgesellschaft, die als eigenständige unternehmerische Einheit operiert. Das RSM Netzwerk stellt keine eigene juristische Person dar.



Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2019	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	5
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017	6

IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (iSB)

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
A K T I V A			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	590.625.601,26		604.980.636,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.829.483,10		23.093.933,15
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	278.283.985,63		278.326.320,76
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.215.673,67		1.263.901,96
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.508.390,96		3.737.700,76
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.663.215,43		6.251.580,27
		910.126.350,05	917.654.072,92
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		21.298.191,98	20.057.211,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	433.959,97		735.235,49
2. Forderungen an die Stadt	26.619.685,41		31.468.561,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.704.354,48 € (Vorjahr: 1.605 T€)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	580.304,88		901.626,67
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
		27.633.950,26	33.105.423,61
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		896.850,32	5.670.628,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.001.308,22	304.215,61
		960.956.650,83	976.791.551,86
P A S S I V A			
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital	154.000.000,00		154.000.000,00
II. Rücklage			
1. Allgemeine Rücklage	312.608.635,05		312.508.063,92
2. Zweckgebundene Rücklage	18.897.079,64		5.472.430,30
III. Jahresüberschuss	14.057.500,64		16.525.220,47
	499.563.215,33		488.505.714,69
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen			
		224.561.335,03	226.237.279,39
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	27.652.668,00		27.818.477,00
2. Sonstige Rückstellungen	7.446.614,73		7.636.755,85
		35.099.282,73	35.455.232,85
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 13.788.603,53 €	146.702.030,36		164.925.963,46
Vorjahr: 18.091 T€			
2. Erhaltene Anzahlungen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 24.001.418,23 €	24.001.418,23		25.022.703,39
Vorjahr: 25.023 T€			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 6.260.723,96 €	6.260.723,96		9.009.736,94
Vorjahr: 9.010 T€			
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 6.397.978,44 €	22.560.140,63		25.244.057,98
Vorjahr: 6.183 T€			
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.382.038,48 €	1.425.049,36		2.296.407,96
Vorjahr: 2.253 T€			
davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 0 T€)			
		200.949.362,54	226.498.869,73
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		783.455,20	94.455,20
		960.956.650,83	976.791.551,86

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 (01.01.-31.12.)

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse	122.466.620,51	121.670.787,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.240.980,89	1.521.771,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	318.856,00	355.352,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.089.501,09	2.374.044,78
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	10.903.840,91	7.917.197,54
6. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-45.032.797,34	-44.172.666,53
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.915.757,83	-4.798.892,91
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-22.512.793,98	-21.952.962,32
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.822.157,52	-8.369.841,26
davon für Altersversorgung 3.812.067,39 € (2018: 3.796 T€)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-26.530.624,50	-21.557.204,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.391.291,05	-6.803.291,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.044,03	64.916,18
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.334.438,34	-9.275.077,58
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.465,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	14.562.447,87	16.974.132,35
14. Sonstige Steuern	-504.947,23	-448.911,88
15. Jahresüberschuss	14.057.500,64	16.525.220,47

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**

Anhang

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen	2
II. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses	2
III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
IV. Erläuterungen zur Bilanz	3
V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	8
VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung	10
VII. Sonstige Pflichtangaben	11
1. Zusammensetzung der Organe	11
2. Sonstige Angaben	12
3. Belegschaft	12
4. Nachtragsbericht	13

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld hat seinen Sitz in Bielefeld. Er ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne des § 107 Abs. 2 GO NRW und im Handelsregister unter HRA 14095 des Amtsgerichts Bielefeld eingetragen.

II. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) und den Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Form und Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anlagennachweises entsprechen den Vorschriften des HGB, ergänzt um einzelne Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke sind, soweit sie aus der Einlage der Stadt Bielefeld stammen, in Anlehnung an die Bodenrichtwerte angesetzt. Zugänge sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Gebäude wurden nach allgemein anerkannten Bewertungsverfahren (i. d. R. Sachwertverfahren, ausnahmsweise Ertragswertverfahren) bewertet. Zugänge wurden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Erwerbsnebenkosten abzüglich Skonti aktiviert. Auf das abnutzbare Sachanlagevermögen wurden die nach § 253 Abs. 3 HGB notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Die Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens wurden im Wirtschaftsjahr 2019 an die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern von städtischen Gebäuden wie folgt angepasst.

	<u>ab 01.01.2019</u>	<u>bis 31.12.2018</u>
Gebäude	40-50 Jahre	40-80 Jahre
Brücken (massiv)	40-80 Jahre	40-80 Jahre
Außenanlagen	10-30 Jahre	10-30 Jahre
Bauten auf fremden Grundstücken	40-50 Jahre	40-80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1-15 Jahre	1-15 Jahre

Durch diese Anpassung sind im Wirtschaftsjahr 2019 die planmäßigen Abschreibungen um 7.471 T€ und die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse um 3.253 T€ gestiegen. Eine Vergleichbarkeit mit den Werten des Vorjahres ist daher nur eingeschränkt möglich.

Die unfertigen Leistungen wurden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 HGB bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit den Nennwerten ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Dem allgemeinen Ausfall- und Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert bilanziert.

Die Bilanzierung des Eigenkapitals erfolgte zum Nominalwert.

Für Investitionszuschüsse wurde ein Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wurde entsprechend gesetzlicher Regelungen fortgeführt und analog der Nutzungsdauern der bezuschussten Gegenstände aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen, für Beihilfen und für Altersteilzeit wurden mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwert auf der Basis eines Rechnungszinsfußes von 5 % und den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck angesetzt. Bei der Bewertung wurden Steigerungen der Beamtenbesoldung aus geltenden Tarifabschlüssen berücksichtigt. Die Durchführungshinweise zur Bewertung von Pensionsrückstellungen (Runderlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales - 34 - 48.01.02/30 - 244/16 - vom 17. Februar 2016) wurden beachtet.

Bei den sonstigen Rückstellungen wurden die erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Dotierung erfolgte in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Erläuterung zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagennachweis dargestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 30 T€ (Vorjahr 1.323 T€) vorgenommen, welche aus der Nutzungsänderung von Kleinflächen resultierten.

Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2019 auf einen Betrag von 26.500 T€ (Vorjahr 20.234 T€). Diese Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen resultierte vor allem aus der Anpassung der Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens.

Der Wert der Geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau belief sich zum 31.12.2019 auf 14.663 T€ (Vorjahr 6.252 T€). Dabei handelte es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken (2.597 T€), die Sanierung des Schulschwimmbades der Grundschule Plaß (1.852 T€), den Ersatzneubau der Zweifachsporthalle an der Luisenschule (1.437 T€), die Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen der Grundschule und der OGS Ummeln (1.209 T€), den Ausbau und die Sanierung der Grundschule und der OGS Wellensiek (899 T€), die Sanierung des Freizeitentrums Baumheide (696 T€), den Neubau für die OGS an der Grundschule Am Waldschlößchen (621 T€), den Neubau für die Gesamtschule Rosenhöhe (248 T€) sowie weitere Sanierungsmaßnahmen in Jugendeinrichtungen, Schulen, Kindertageseinrichtungen und Sporthallen. Diese Maßnahmen werden im Folgejahr fortgesetzt.

Unter den Vorräten wurden – entsprechend § 2 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen – noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber der Stadt Bielefeld betreffen dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 21.800 T€, die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 1.862 T€ und die Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 1.253 T€.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000,00 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2019		312.508.063,92 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2018	+	25.220,47 €
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	+	75.350,66 €
Endstand 31.12.2019		312.608.635,05 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.07.2019 wurde aus dem Jahresüberschuss 2018 ein Betrag in Höhe von 25.220,47 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Sonderrücklage zur Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde im Wirtschaftsjahr 2019 in Höhe von 75.350,66 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umbucht.

Die Zweckgebundene Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2019		5.472.430,30 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2018	+	13.500.000,00 €
Umbuchung in die Allgemeine Rücklage	-	75.350,66 €
Endstand 31.12.2019		18.897.079,64 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.07.2019 wurde aus dem Jahresüberschuss 2018:

- Ein Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für den Neubau der Hauptfeuerwache eingestellt.
- Ein Betrag in Höhe von 4.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung der Kunsthalle eingestellt.
- Ein Betrag in Höhe von 4.500.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für Strategische Flächenankäufe eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW setzt sich zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen	97.079,64 €
Sanierung des Alten Rathauses	1.500.000,00 €
Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule	2.800.000,00 €
Sanierung der Kunsthalle	5.000.000,00 €
Neubau Hauptfeuerwache	5.000.000,00 €
Strategische Flächenankäufe	4.500.000,00 €
Summe:	18.897.079,64 €

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 14.057.500,64 €. Hiervon soll der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.057.500,64 € sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 57.500,64 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und für Beihilfen im Krankheitsfall haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2019	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2019
27.818.477,00 €	3.015.019,51 € ¹	2.849.210,51 € ²	27.652.668,00 €

¹ Davon entfallen 955.398,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

² Davon entfallen 29.376,00 € auf die Zuführung aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 1.1.2019	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2019
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	699.420,84	699.420,84	838.166,71	838.166,71
Prüfungskosten	29.700,00	29.700,00	28.600,00	28.600,00
Rückstellung für Altersteilzeit	352.581,00	206.326,00	89.544,00	235.799,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.494.000,00	2.494.000,00	2.331.000,00	2.331.000,00
Sonstige Rückstellungen	4.061.054,01	1.558.536,99	1.510.532,00	4.013.049,02
Summe	7.636.755,85	4.987.983,83	4.797.842,71	7.446.614,73

Bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung handelt es sich um Leistungen, die im folgenden Wirtschaftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB).

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2019 beträgt 24.900,00 € zuzüglich Kosten für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 3.700,00 €.

Die Zuführung zu den Sonstigen Rückstellungen besteht in Höhe von 704.000,00 € für ausstehende Rechnungen, in Höhe von 507.000,00 € für Abbrüche und Schadstoffsanierungen von Gebäuden und in Höhe von 300.000,00 € für noch nicht abgerechnete Personalkosten des Jahres 2019. Bei den Rückstellungen für Personalkosten handelt es sich um die Anpassung der Eingruppierung der Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD.

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten sowie Art und Umfang von Sicherheiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2019	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.702.030,36 (164.925.963,46)	13.788.603,53 (18.090.516,61)	46.728.119,86 (50.741.280,62)	86.185.306,97 (96.094.166,23)
Erhaltene Anzahlungen	24.001.418,23 (25.022.703,39)	24.001.418,23 (25.022.703,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.260.723,96 (9.009.736,94)	6.260.723,96 (9.009.736,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	22.560.140,63 (25.244.057,98)	6.397.978,44 (6.182.895,39)	5.621.621,59 (7.115.216,59)	10.540.540,60 (11.945.946,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.425.049,36 (2.296.407,96)	1.382.038,48 (2.253.314,92)	43.010,88 (43.093,04)	0,00 (0,00)
Gesamt	200.949.362,54 (226.498.869,73)	51.830.762,64 (60.559.167,25)	52.392.752,33 (57.899.590,25)	96.725.847,57 (108.040.112,23)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 5.117 T€ (Vorjahr 5.223 T€) mit Grundpfandrechten besichert. Dabei handelt es sich um die Förderdarlehen der NRW Bank für die Solion-Bauten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 17.568 T€ (Vorjahr 18.973 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.410 T€ (Vorjahr 2.164 T€) sowie Verbindlichkeiten aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 959 T€ (Vorjahr 2.472 T€) enthalten.

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 796 T€ bzw. 0,65 % gestiegen. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2019	2018
Grundmiete	73.594.630,24 €	73.266.471,05 €
Betriebskostenerstattung	20.319.968,28 €	19.169.169,16 €
Reinigungsleistungen	13.716.615,57 €	12.931.311,92 €
Hausmeisterleistungen	9.593.576,11 €	9.289.222,32 €
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	2.443.936,56 €	1.879.470,76 €
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	2.258.159,46 €	4.782.105,86 €
Sonstiges	539.734,29 €	353.036,07 €
Erlöse insgesamt	122.466.620,51 €	121.670.787,14 €

Die Erhöhung der Grundmieten (+ 328 T€) resultiert aus zusätzlichen Mieten für erhebliche Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die Betriebskostenerstattungen fielen gegenüber dem Vorjahr um 1.151 T€ höher aus.

Der Erlösanstieg bei den Reinigungsleistungen (+ 785 T€) ist im Wesentlichen auf die Preiserhöhung für Eigenreinigungsleistungen zurückzuführen.

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen sind ebenfalls aufgrund von Preiserhöhungen für Eigenleistungen in 2019 gestiegen (+ 304 T€).

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen sind gegenüber 2018 gesunken (- 2.524 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Einzelnen:

	2019	2018
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	701.768,64 €	438.527,49 €
Periodenfremde Erträge	0,00 €	1.425.215,05 €
Sonstiges	387.732,45 €	510.302,24 €
Erlöse insgesamt	1.089.501,09 €	2.374.044,78 €

Der Materialaufwand fiel gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 977 T€ bzw. 2,0 % höher aus.

Der Materialaufwand hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2019	2018
Instandhaltungsaufwendungen	19.975.261,65 €	19.433.604,99 €
Betriebskosten	20.041.584,44 €	20.347.268,69 €
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	6.308.367,06 €	5.979.804,32 €
Bezogene Reinigungsleistungen	2.800.878,28 €	2.352.898,59 €
Sonstiges	822.463,74 €	857.982,85 €
Materialaufwand insgesamt	49.948.555,17 €	48.971.559,44 €

Der Personalaufwand und die Anzahl der Planstellen entwickelten sich wie folgt:

	Personalaufwand		Anzahl Stellen	
	2019	2018	2019	2018
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.490.484,50 €	2.468.936,56 €	54,8	57,5
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.517.573,51 €	1.479.016,74 €		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	-122.692,57 €	-207.341,05 €		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	27.115.147,94 €	25.686.203,83 €	498,6	494,8
Rückstellung für Eingruppierung der Reinigungskräfte (E2 TVöD)	300.000,00 €	1.030.000,00 €		
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-114.740,00 €	-287.089,00 €		
Beiträge Berufsgenossenschaft	149.178,12 €	153.076,50 €		
Personalaufwand insgesamt	31.334.951,50 €	30.322.803,58 €	553,4	552,3

Der Personalaufwand hat sich gegenüber 2018 insgesamt um 1.012 T€ bzw. 3,3 % erhöht. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht zum Teil auf der tariflich bedingten Anpassung sowie der Anpassung der Eingruppierung von Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD.

In den Jahresabschlüssen der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 wurden für die Anpassung der Eingruppierung der Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD Rückstellungen in Höhe von 2.030 T€ gebildet. Hiervon wurden im Wirtschaftsjahr 2019 für Entgeltnachzahlungen der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 ein Betrag in Höhe von 1.161 T€ verwendet. Da die Entgeltnachzahlung für diese Wirtschaftsjahre noch nicht vollständig erfolgte, wird die restliche Rückstellung beibehalten. Weiterhin wurde für ausstehende Nachzahlungen für das Wirtschaftsjahr 2019 die Rückstellung aus Vorjahren um 300 T€ aufgestockt.

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.351 T€ (Vorjahr 1.365 T€) ist nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 14.057.500,64 € erzielt. Damit fiel der Jahresüberschuss 2019 gegenüber dem Vorjahr um 2.467.719,83 € geringer aus.

Von dem Jahresüberschuss 2019 sollen der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag von 5.000.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.057.500,64 € sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 57.500,64 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

VII. Sonstige Pflichtangaben

1. Zusammensetzung der Organe

Betriebsausschuss:

<u>Name, Funktion</u>	<u>Berufsbezeichnung</u>	<u>Bezüge/ Leistungen</u>
<u>1. Ratsmitglieder</u>		
Herr Holm Sternbacher (Vorsitzender)	Polizeibeamter a.D.	0,00 €

<u>Name, Funktion</u>	<u>Berufsbezeichnung</u>	<u>Bezüge/ Leistungen</u>
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer	1.479,42 €
Herr Holger Nolte	Vertriebsbeauftragter für Sonderlöschanlagen	0,00 €
Frau Dorothea Brinkmann	Kauffrau	0,00 €
Frau Barbara Pape (ab 27.09.2019)	Prokuristin	0,00 €
Herr Werner Thole	Rentner	19,20 €
Herr Erik Brücher	Diplom-Pädagoge	0,00 €
Herr Hans-Jürgen Franz	Geschäftsführer	0,00 €
Herr Dr. Michael Neu	Unternehmensjurist	0,00 €
Herr Klaus Rees	Fraktionsgeschäftsführer	411,25 €
Frau Doris Hellweg (bis 06.01.2019)	Rentnerin	0,00 €
Herr Michael Gorny (ab 07.01.2019)	Diplom-Biologe	0,00 €
Herr Peter Ridder-Wilkens	Diplom-Sozialarbeiter	0,00 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Hartmut Meichsner	Geschäftsführer i. R.	285,60 €
Herr Hermann Schoon (bis 26.09.2019)	Dipl.-Ing. Elektrotechnik	285,60 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	1.825,60 €
Herr Dietmar Krämer (bis 26.09.2019)	Betriebswirt	285,60 €
Herr Steve Wasyliw	Parlamentarischer Assistent (Mitarbeiter des Europäischen Parlamentes)	321,30 €
Herr Claus Grünhoff	Richter a.D.	249,90 €

Betriebsleitung:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Aktive Mitglieder</u>		
Herr Gregor Moss (Erster Betriebsleiter)	Beigeordneter	0,00 € ¹
Herr Jürgen Bültmann (Kaufm. Betriebsleiter)	Beamter	91.790,96 €
Herr Reinhold Peter (Techn. Betriebsleiter)	Beamter	89.314,20 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		128.650,80 €

Bei den ausgewiesenen Bezügen und Leistungen handelt es sich ausschließlich um erfolgsunabhängige Komponenten.

2. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für langfristige Miet- und Pachtverhältnisse sowie für die beauftragten Baumaßnahmen von Gebäuden des ISB insgesamt in Höhe von 105,3 Mio. €.

3. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 51 Beamte und 765 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

Der Betrieb bedient sich zur Erfüllung der betrieblichen Altersversorgung gegenüber seinen Beschäftigten nach TVöD der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL), Karlsruhe. Im Sinne der betrieblichen Altersversorgung handelt es sich um eine Versorgungszusage bei einer umlagefinanzierten Pensionskasse. Gegenüber den Beschäftigten besteht für den Fall, dass die Versorgungskasse ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, eine Einstandspflicht des Betriebes.

Da die Finanzierung der Versorgungsleistungen der VBL im sogenannten Umlageverfahren erfolgt, bestehen Unterdeckungen für zukünftige Versorgungslasten. Nach Auffassung des HFA des IDW (Hauptfachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer) liegt bei dieser Art der Zusatzversorgung eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor, für die nach Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB ein Passivierungswahlrecht besteht.

¹ Die Bezüge werden insgesamt von der Stadt Bielefeld und nicht vom ISB bezahlt, deshalb erfolgt hier keine Angabe.

Der Gesamtumlagesatz der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) betrug im Berichtsjahr durchschnittlich 8,26 % des versorgungsfähigen Entgelts. Davon trug der Arbeitgeber einen Anteil von 6,45 %, der Eigenanteil der Arbeitnehmer lag durchschnittlich bei 1,81 %. Ferner übernahm der Arbeitgeber die darauf entfallende pauschale Lohnsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer bis zu einem steuerlichen Höchstbetrag von 92,03 € monatlich.

Die Summe der umlagepflichtigen Bezüge lag 2019 bei rund 22,4 Mio. €. Davon entfiel auf den Arbeitgeber ein Gesamtumlageaufwand in Höhe von 1,4 Mio. €. Der Umlageeigenanteil der Arbeitnehmer lag bei 0,4 Mio. €.

Der Jahresabschluss des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld wird in den Gesamtabschluss der Stadt Bielefeld einbezogen.

4. Nachtragsbericht

Durch den Ausbruch der weltweiten Corona-Pandemie, die im Februar/März 2020 auch Deutschland erreichte, besteht ein besonderes Risiko für die weitere Entwicklung des ISB im aktuellen und den folgenden Geschäftsjahren. Es ist derzeit nicht absehbar, welche wirtschaftlichen Folgen daraus für den ISB erwachsen. Bereits jetzt haben den ISB verschiedene Stundungs- oder Erlassanträge von externen Mietern erreicht. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig Mieterträge von externen Mietern geringer ausfallen werden und bisher nicht geplante Kosten im Rahmen der Krisenbewältigung zusätzlich zu tragen sind. Auch die Auswirkungen auf die Baumaßnahmen des ISB sind derzeit nicht absehbar. Die weitere Entwicklung dieser weltweiten Krise bleibt abzuwarten.

Bielefeld, den 27. März 2020

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Reinhold Peter
Technischer Betriebsleiter

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Anlagennachweis zum 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2019 €			Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2019 €			Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	Restbuchwert 31.12.2019 €	Restbuchwert 31.12.2018 €	Kennzahl Durchschnittlicher Restbuchwert %
	Zugang €	Umbuchungen €	Abgang €	Zugang €	Umbuchungen €	Abgang €								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	155.578,92	0,00	0,00	155.578,92	0,00	0,00	155.578,92	0,00	0,00	0,00	155.578,92	0,00	0,00	0,0
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	882.878.182,15	6.578.240,29	2.856.031,01	890.277.576,19	2.034.877,26	1.619.619,43	277.897.546,03	23.625.924,94	1.619.619,43	251.876,61	299.651.974,93	590.625.601,26	604.980.636,12	66,3
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.766.309,17	111.728,41	49.828,85	34.701.551,43	1.226.315,00	1.226.315,00	12.672.376,02	1.426.007,31	1.226.315,00	0,00	12.872.068,33	21.829.483,10	23.093.933,15	62,9
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	295.593.741,92	446.706,94	976.124,22	296.529.768,72	486.804,36	0,00	17.267.421,16	726.485,32	0,00	-251.876,61	18.245.783,09	278.283.985,63	278.326.320,76	93,8
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.480.266,48	20.527,81	0,00	2.500.794,29	0,00	0,00	1.216.364,62	68.756,00	0,00	0,00	1.285.120,62	1.215.673,67	1.263.901,86	48,6
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.344.501,22	456.550,56	1.069,00	12.771.637,14	30.483,64	30.483,64	8.606.800,46	683.450,93	27.005,21	0,00	9.263.246,18	3.508.390,96	3.737.700,76	27,5
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.251.580,27	12.451.282,76	-3.883.053,08	14.663.215,43	156.594,52	156.594,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.663.215,43	6.251.580,27	100,0
Summe Sachanlagen	1.235.314.581,21	20.065.036,77	0,00	1.251.444.543,20	3.935.074,78	2.872.939,64	317.660.508,29	26.530.624,50	2.872.939,64	0,00	341.318.193,15	910.126.350,05	917.654.072,92	72,7
Summe Anlagevermögen	1.235.470.160,13	20.065.036,77	0,00	1.251.600.122,12	3.935.074,78	2.872.939,64	317.816.087,21	26.530.624,50	2.872.939,64	0,00	341.473.772,07	910.126.350,05	917.654.072,92	72,7

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Gliederung

	Seite
I. Grundlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung	3
II. Wirtschaftsbericht	
1. Rahmenbedingungen	3
2. Geschäftsverlauf und Lage	3
a) Ertragslage	3
b) Finanzlage	5
c) Vermögenslage	7
3. Gesamtaussage	9
III. Chancen- und Risikobericht	9
IV. Prognosebericht	10

I. Grundlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne des § 107 Abs. 2 GO NRW. Gegenstand des ISB ist die zentrale Bewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertagesstätten und sonstigen Gebäuden und Grundstücken, die der Stadt Bielefeld zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Der Betriebszweck umfasst auch die Errichtung von Gebäuden, den Erwerb und die Veräußerung, die An- und Vermietung der oben genannten Liegenschaften sowie alle den Betriebszweck fördernden Nebengeschäfte.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld verfügte zum 31.12.2019 wie im Vorjahr über 1.173 Gebäude und bewirtschaftete zum Bilanzstichtag ein Grundvermögen von insgesamt 41.840.186 m² (Vorjahr: 41.699.095 m²). Neben der Errichtung, Instandhaltung, Vermietung und Verwaltung von städtischen Grundstücken und Gebäuden zählen die Reinigungs- und Hausmeisterleistungen zu den Kernaufgaben des ISB.

Der Betriebsausschuss trat 2019 zu 8 ordentlichen Sitzungen und 2 Sondersitzungen zusammen.

Die im Wirtschaftsjahr 2019 anhaltende gute Konjunktur in der Baubranche hielt das Preisniveau auf einem hohen Stand und erschwerte durch knappe Ressourcen die Beschaffung der Leistungen. Ebenso beeinflusste die weiterhin steigende Entwicklung der Immobilienpreise den An- und Verkauf von Grundstücken.

2. Geschäftsverlauf und Lage

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr lag, neben der Vermietungstätigkeit, maßgeblich in der Planung und Durchführung von diversen Baumaßnahmen. Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen insgesamt ein Betrag in Höhe von 40,0 Mio. € (Vorjahr: 47,8 Mio. €) eingesetzt. Hiervon entfallen auf die Bereiche Schulen (15,4 Mio. €), Grunderwerb (3,6 Mio. €), Sport (3,1 Mio. €) und Außenanlagen (3,1 Mio. €).

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 14.058 T€ und liegt deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 3.000 T€. Gegenüber 2018 fiel dieser jedoch um 2.467 T€ niedriger aus. Das Geschäftsjahr 2019 wird als wirtschaftlich gut verlaufend eingeschätzt.

Die Entwicklung der Ertragslage ist nachfolgend dargestellt:

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr 2019 in T€	Vorjahr 2018 in T€	Plan 2019 in T€	Veränderung			
				zum Vorjahr in T€	zum Vorjahr in %	zum Plan in T€	zum Plan in %
Betriebsergebnis	21.814	26.184	10.731	-4.370	-16,7	+11.083	+103,3
Finanzergebnis	-7.264	-9.210	-7.251	+1.946	+21,1	-13	-0,2
Steuerergebnis	-492	-449	-480	-43	-9,7	-12	-2,6
Jahresüberschuss	14.058	16.525	3.000	-2.467	-14,9	+11.058	+368,6

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich durch die Anpassung von Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens und die damit verbundenen höheren Abschreibungen verringert. Darüber hinaus trugen die gegenüber dem Vorjahr deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Erträge zu dieser Entwicklung bei.

Das Finanzergebnis verbesserte sich wie geplant im Vergleich zum Vorjahr durch Reduzierung des Zinsaufwandes für Fremdkapital.

Das Steuerergebnis weicht aufgrund nicht geplanter Gewerbesteuererückstellungen leicht vom geplanten Ergebnis ab.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung umfassen auch die Betriebskosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2018 fielen diese Umsatzerlöse um 2.755 T€ höher aus.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung in Bezug auf die Nutzer von Immobilien ist in der nachfolgenden Übersicht wiedergegeben:

	2019	2018
	T€	T€
Städtische Ämter	107.387	105.140
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.584	2.360
Dritte	7.793	7.509
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung insgesamt	117.764	115.009

Die Umsatzerhöhung mit den städtischen Ämtern (+ 2.247 T€) resultiert hauptsächlich aus den zusätzlichen Mieten für Neubauten bzw. für erhebliche Wertverbesserungsmaßnahmen, den höheren Erstattungen für Betriebskosten und der preisbedingten Erhöhung von Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen.

Die Umsatzerhöhung gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (+ 224 T€) resultiert im Wesentlichen aus den höheren Erstattungen von Betriebskosten.

Die Umsatzerhöhung gegenüber Dritten (+ 284 T€) beruht auf höheren Mieterlösen und höheren Betriebskostenerstattungen von städtischen Gebäuden, die sich in der BGW-Verwaltung befinden.

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 281 T€ vermindert, da unter anderem die umlagefähigen Betriebskosten gegenüber 2018 gesunken sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 1.090 T€. Gegenüber 2018 sind sie damit um 1.285 T€ gesunken. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr Erträge aus einzelwertberechtigten Forderungen in Höhe von 1.412 T€ realisiert wurden.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2018 um 2.987 T€ erhöht. Die Ursache hierfür liegt im Wesentlichen in der Anpassung der Nutzungsdauern für das Sachanlagevermögen. Die Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der Sachanlagen aufgelöst.

Der wesentliche Einflussfaktor für das gesunkene Betriebsergebnis ist der erhöhte Aufwand für Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (+ 4.973 T€), die jedoch durch die gestiegenen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (+ 2.987 T€) teilweise kompensiert wurden. Weitere Einflussfaktoren für die Entwicklung des Betriebsergebnisses sind die erhöhten Personalkosten (+ 1.012 T€), unter anderem durch die Anpassung der Eingruppierung von Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD, sowie die verringerten sonstigen betrieblichen Erträge (- 1.285 T€).

Der ISB leistete 2019 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.445 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit des Immobilienservicebetriebs war im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zu jedem Zeitpunkt gegeben. Der Immobilienservicebetrieb stellte dem städtischen Haushalt nicht kurzfristig benötigte Mittel als Kassenkredite zur Verfügung. Diese beliefen sich zum 31.12.2019 auf 21.800 T€. Darüber hinaus belief sich das Bankguthaben am Ende des Wirtschaftsjahres 2019 auf 897 T€. Es bestanden ganzjährige Liquiditätsüberhänge.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Berichtsjahr um 18.224 T€ durch planmäßige Tilgungen verringert. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2019 keine neuen Darlehen aufgenommen.

Die finanzielle Entwicklung des Betriebes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2019	2018
	T€	T€
Periodenergebnis	14.058	16.525
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.531	21.557
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.707	188
- Auflösung/Abgang des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-10.905	-7.917
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-797	-7.511
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.592	7.245
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.125	-4.002
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	7.264	9.210
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.727	35.295
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.187	7.180
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.065	-28.350
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	4.400	0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-5.600
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.478	-26.770
- Gewinnabführung an die Stadt Bielefeld	-3.000	-3.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	7.132
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-18.224	-21.378
+ Saldo aus Einzahlungen und Auflösungen von Investitionszuschüssen	9.229	20.820
- Gezahlte Zinsen	-6.028	-7.910
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.022	-4.336
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.774	4.189
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.671	1.482
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	897	5.671

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der sich mit 25.727 T€ deutlich unter dem Vorjahresniveau bewegte, reichte nicht aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit zu finanzieren. Daher wurde der Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus liquiden Mitteln besteht um 4.774 T€ auf 897 T€ vermindert.

Bei einem um 4.974 T€ höheren Abschreibungsniveau war der niedrigere Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der höheren Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse um 2.988 T€ unter Berücksichtigung der Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten, verantwortlich für den um 9.568 T€ niedrigeren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 25.727 T€.

Die Veränderung der Forderungen gegen die Stadt Bielefeld aus dem gewährten Kassenkredit wird unter der Investitionstätigkeit gezeigt. Aufgrund der Verminderung des Bestandes des gewährten Kassenkredites und der veränderten Ein- und Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens, verminderte sich der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit deutlich.

Die Investitionen des Berichtsjahres konnten in voller Höhe durch die verrechneten Abschreibungen des Sachanlagevermögens und die Zugänge der Sonderposten finanziert werden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die erfolgten Darlehenstilgungen und den Einzahlungen von Investitionszuschüssen geprägt. Insgesamt ergab sich aus der Finanzierungstätigkeit ein Mittelbedarf von 18.022 T€.

c) Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2019 insgesamt um 7.528 T€ verringert. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2019	917.654 T€
• Zugänge	+ 20.065 T€
• Abgänge	- 3.935 T€
• Abschreibungen	- 23.658 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2019	910.126 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 99,0 % und weist einen sehr guten Wert aus.

Die Umsetzung der nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) geförderten Baumaßnahmen wurde vorangetrieben. Hierfür wurden im Wirtschaftsjahr 2019 insgesamt 8.034 T€ investiert.

Dabei handelt es sich im Einzelnen um:

Baumaßnahme	Investitionskosten
KInvFG I, Energetische Sanierung, Ordnungsamt Ravensberger Park	1.351 T€
KInvFG I, Energetische Sanierung, Schulschwimmbad Plaßschule	1.259 T€
KInvFG I, Ersatzneubau SH Luisenschule II	1.159 T€
KInvFG I, Energetische Sanierung, Musik- und Kunstschule	496 T€
KInvFG I, Energetische Sanierung, verschiedene Sporthallen	343 T€
KInvFG I, Energetische Sanierung, GES Rosenhöhe	229 T€
KInvFG I, weitere Projekte	422 T€
KInvFG II, Erweiterung der GS Ummeln	861 T€
KInvFG II, Ausbau OGS, GS Wellensiek	797 T€
KInvFG II, Ausbau OGS, GS Waldschlößchen	576 T€
KInvFG II, OGS und Mensa Neubau, GS Martin	385 T€
KInvFG II, weitere Projekte	156 T€
Summe:	8.034 T€

Die Forderungen an die Stadt beliefen sich zum 31.12.2019 auf 26.620 T€. Darin enthalten sind Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 21.800 T€.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Der Jahresüberschuss 2018 (16.525 T€) wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 11.07.2019 verwendet.

Die aus dem Jahresüberschuss 2018 gebildeten Sonderrücklagen für den Neubau der Hauptfeuerwache in Höhe von 5.000 T€ und für strategische Flächenankäufe in Höhe von 4.500 T€ wurden gemäß Beschlüssen des Rates der Stadt Bielefeld vom 12.12.2019 in Höhe von 7.500 T€ bereits verwendet. Die restlichen 2.000 T€ aus der Sonderrücklage für strategische Flächenankäufe sind für den Ankauf weiterer Grundstücke vorgesehen. Die Übertragung der Grundstücke erfolgt im Wirtschaftsjahr 2020.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2019 52,0 % (Vorjahr: 50,0 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0 Prozentpunkte verbessert.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen hat sich um 1.676 T€ verringert. Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 9.229 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 10.905 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (27.818 T€) um 165 T€ auf 27.653 T€ verringert.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 24.001 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 21.298 T€ gegenüber.

3. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung schätzen wir als gut ein. Unsere Umsatzentwicklung ist erfreulich und die Ergebnisentwicklung planmäßig stabil.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr besonders für Instandhaltungsleistungen unserer Rahmenvertragspartner die Bearbeitungszeiten der Leistungsabrechnungen verkürzen.

III. Chancen- und Risikobericht

Der ISB ist ein Wirtschaftsunternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Aufgrund seiner rechtlichen Stellung liegt ein Insolvenzrisiko nicht vor.

Ein besonderes Risiko besteht in der derzeit weltweiten Corona-Pandemie. Oberste Priorität in dieser Zeit hat der Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeitenden, Kunden, Lieferanten und Mieter. Hierzu werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen und umgesetzt.

Nicht absehbar in dieser Zeit ist, welche wirtschaftlichen Folgen diese weltweite Pandemie und die damit einhergehende Wirtschaftskrise für den ISB hat. Es ist damit zu rechnen, dass Mieten von externen Mietern ausfallen bzw. gestundet werden müssen, geplante Einnahmen wie Parkentgelte ausfallen, Dienstleistungen weniger oder gar nicht in Anspruch genommen werden und die Beschaffung von Material, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen erschwert oder nicht möglich sein wird. Als Folgen hieraus kann sich die Durchführung von Bauprojekten verzögern bzw. ausfallen. Dies kann die nicht rechtzeitige Verwendung von Fördermitteln nach sich ziehen, was den Verfall von bewilligten Fördermitteln bedeuten würde. Als besondere Herausforderung für den Immobilienservicebetrieb stellt sich daher im Wirtschaftsjahr 2020 und den folgenden Jahren die Umsetzung der zahlreichen Baumaßnahmen, die nach verschiedenen Förderprogrammen des Bundes und des Landes NRW bezuschusst werden (Kommunalinvestitionsförderungsgesetz 1. und 2. Programm, Gute Schule 2020, INSEK). Hierzu werden entsprechende Unterstützungen der Landes- und Bundespolitik notwendig werden, um solche Ausfälle für die Kommunen zu verhindern.

Der Betriebsleitung des Immobilienservicebetriebes sind derzeit keine Risiken bekannt, die bestandgefährdend sein könnten. Aus Gesamtbetriebssicht sind im Wesentlichen die folgenden betrieblichen und finanzwirtschaftlichen Risiken zu benennen:

- nicht vorhersehbare Abweichungen vom Wirtschaftsplan auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse (z. B. Corona-Pandemie, extreme Wetterereignisse)
- Preissteigerungen
- Zinsänderungsrisiko
- Prozessrisiken i. V. mit Vergabeverfahren
- Bauleistungsstörungen

- Nachträgliche Planungsänderungen bei Bauvorhaben
- Kapazitätsprobleme bei Auftragnehmern
- Insolvenzen von Auftragnehmern
- Einhaltung von Förderzeiträumen und –bedingungen im Rahmen von Förderprogrammen (KInvFG I und II, INSEK, Gute Schule)
- gravierende Baumängel
- Vandalismus, Einbrüche
- (langfristiger) Ausfall betriebsnotwendiger technischer Anlagen in Gebäuden
- Auffinden bisher unbekannter Schadstoffe
- unerwartete Flächenbedarfe
- Änderungen von Gesetzen, Verordnungen, etc.
- Tariferhöhungen
- Streik
- (langfristige) Personalausfälle
- Gewinnung von qualifiziertem Fachpersonal unter den Bedingungen des Tarifvertrages für den Öffentlichen Dienst

Als eigenbetriebsähnliche Einrichtung erbringt der Immobilienservicebetrieb seine Dienstleistungen überwiegend im öffentlichen Auftrag. Insofern orientiert sich der Erfolg des Betriebes nicht in erster Linie an der Erzielung von Gewinnen. Die wesentlichen Chancen für den Immobilienservicebetrieb bestehen in der Erbringung sehr guter Dienstleistungen im Rahmen der Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen, die für die Aufgabenerfüllung der Organisationseinheiten der Stadt Bielefeld benötigt werden, sehr guter Serviceleistungen und insbesondere in der Berücksichtigung von Umweltschutzaspekten bei der Bewirtschaftung der Immobilien. Zudem erwirtschaftet der Immobilienservicebetrieb jedes Jahr einen nicht unerheblichen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung. Aufgrund der erwarteten Verkaufserlöse von Grundstücken und Gebäuden, verschiedener Förderprogramme und der ausreichend vorhandenen Liquidität werden auch weiterhin Chancen in einem Abbau der langfristigen Kreditverbindlichkeiten gesehen. Zur Realisierung der genannten Zielsetzungen unterliegt der Betrieb einem permanenten internen und externen Weiterentwicklungserfordernis.

Um Risiken frühzeitig zu erkennen und notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten, untersucht der ISB seine Geschäftsfelder regelmäßig darauf hin, ob sich neue Risiken ergeben und die Bewertung der bereits identifizierten Risiken noch zutreffend ist. Neu erkannte Risiken werden auf ihr Gefahrenpotential hin bewertet. Bei hoher Risikoeinschätzung werden Gegenmaßnahmen eingeleitet.

IV. Prognosebericht

Am 12.12.2019 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Anlagen für die Haushaltsjahre 2020/2021 und die Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes beschlossen. In derselben Sitzung ist die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2020 des ISB erfolgt.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 sind Einzelinvestitionen in Höhe von 23.403 T€ geplant. Darüber hinaus sind Maßnahmen nach Kommunalinvestitionsförderungsgesetz I in Höhe von 6.351 T€, Maßnahmen nach Kommunalinvestitionsförderungsgesetz II in Höhe von 9.300 T€, Maßnahmen des Sporthallensanierungsprogramms in Höhe von 4.195 T€ und für die Modernisierung von Kindertagesstätten in Höhe von 1.800 T€ vorgesehen.

Die Energetische Sanierung des Freizeitentrums Baumheide ist bis 2021 mit einem Volumen von 4.800 T€ vorgesehen.

In den Jahren 2020 – 2022 sind für den Neubau der Sporthalle am Gymnasium Helmholtz (Sportschule NRW) 6.300 T€ und für den Abriss und Neubau der Sporthalle an der Abendrealschule/Falkschule 1.900 T€ veranschlagt.

In den Jahren 2020 – 2023 ist ein Investitionsvolumen für den Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule in Höhe von 29.000 T€, für den Ausbau und Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe in Höhe von 20.900 T€, für den Neubau der Hauptfeuerwache in Höhe von 20.500 T€, für die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 10.100 T€ und für die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen in Höhe von 8.500 T€ geplant.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 plant der ISB einen weiteren Beitrag zur Haushaltskonsolidierung in Höhe von 3.445 T€.

Der Jahresüberschuss 2020 ist in Höhe von 4.000 T€ geplant, wovon an den städtischen Haushalt eine Gewinnabführung in Höhe von 3.000 T€ geleistet werden sowie eine Zuführung zu der zweckgebundenen Rücklage für die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 1.000 T€ erfolgen soll.

Insgesamt erwartet der ISB eine stabile bis positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bielefeld, den 27. März 2020

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Reinhold Peter
Technischer Betriebsleiter

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld“, Bielefeld:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld" - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 GO NRW a. F. i.V.m. Artikel 10 des 2. NKFVG NRW unter Beachtung der vom Institut für Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Betriebsausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Krefeld, den 21. April 2020

RSM GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Oliver Stoffers
Wirtschaftsprüfer

gez. Gerald F. Richter
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.